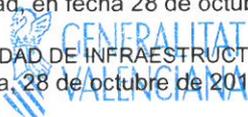




DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se aprobó provisionalmente por Resolución del Director General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, en fecha 28 de octubre de 2016.

LA ENTIDAD DE INFRAESTRUCTURAS DE LA GENERALITAT  
Valencia, 28 de octubre de 2016.



## FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



SUELO URBANIZABLE	PARQUE LOGÍSTICO	ZND-IN-01
<b>DEFINICIÓN DE LA ZONA</b>	Parque Logístico	
<b>CÓDIGO DE ORDENACIÓN</b>	ZND-IN-01	
<b>USO DOMINANTE</b>	INDUSTRIAL. ACTIVIDAD LOGÍSTICA	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Asistencia y reparación de vehículos automóviles o maquinaria auxiliar de transporte (talleres, estaciones de servicios, lavaderos...)</li> <li>-Actividades destinadas al estacionamiento, mantenimiento, reparación, limpieza, guarda, almacenaje y manipulación de contenedores, así como otras de naturaleza similar.</li> <li>-Actividades comerciales y terciarias no calificadas por el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que no se consideren incompatibles con la zona donde se ubiquen, todas ellas relacionadas con el sector del transporte y la logística o de apoyo al mismo.</li> <li>-Oficinas vinculadas al resto de usos permitidos.</li> <li>-Uso hotelero</li> <li>-Servicios de restauración.</li> <li>-Uso deportivo.</li> <li>-Usos dotacionales socioculturales, administrativo, sanitario, de comunicación, infraestructuras y servicios urbanos.</li> <li>-Aparcamientos vinculados al uso global.</li> <li>-Oficinas, vinculadas al uso dominante.</li> <li>-Industrial destinado a la actividad logística</li> </ul>	
<b>USOS INCOMPATIBLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Residencial en cualquiera de sus categorías. Únicamente se permite la vivienda del personal de servicio de mantenimiento y vigilancia, con una superficie edificable no superior a 100 m<sup>2</sup> por parcela.</li> <li>-Resto de usos no vinculados directamente con el sector del transporte y la logística.</li> </ul>	
<b>DENSIDAD</b>	Edificación Aislada en Parcela	
<b>INDICE EDIFICABILIDAD BRUTO</b>	en la situación transitoria y tras ampliación del aeropuerto: 350.719,11 m <sup>2</sup> / 691.477,15 m <sup>2</sup> : <b>0,51 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>	
	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	284.571,52 m <sup>2</sup>
	EDIFICABILIDAD TERCARIO	66.147,59 m <sup>2</sup>
<b>POBLACIÓN MÁXIMA</b>	Edificabilidad terciario-hotelero 61.347,59 m <sup>2</sup> correspondientes con 1.534 habitantes. (61.347,59 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> * 2,5)	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se aprobó provisionalmente por Resolución del Director General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, en fecha 28 de octubre de 2016.

## PLANO SEGÚN USOS Parque Logístico ZND-IN-01



### PROTECCIONES

Yacimiento arqueológico Villa romana del Pou de la Sargueta catalogada con nivel de protección integral.

### AFECCIONES

#### AFECCIÓN AEROPORTUARIA

En el Plan Director del Aeropuerto de Valencia de 2010 se estudian las necesidades futuras del aeropuerto en función de la demanda, y se analiza y se recoge el desarrollo previsible del aeropuerto. De acuerdo con este Plan Director se delimita un área de reserva aeroportuaria -área de cautela-, que señala la superficie de suelo necesaria para el máximo desarrollo posible del aeropuerto. Dicha área de cautela tiene el carácter de Dotación Pública de la Red Primaria.

Respecto de la costes derivados de la modificación de la urbanización ya ejecutada que se produzca como consecuencia de la ampliación del Aeropuerto de Valencia con



una segunda pista que afecte al sector, hay que indicar que las obras de urbanización del sector se han ejecutado de acuerdo con el planeamiento, habiendo finalizado el procedimiento reparcelatorio y estando inscritas las fincas de resultado de acuerdo con dicho planeamiento. Por tanto, la ejecución de la Zona de Servicio implicará la adecuación de la urbanización del sector a la nueva situación por el promotor de la misma.

En caso de que el área de cautela llegara a declararse Zona de Servicio del aeropuerto a través del Plan Director correspondiente, los terrenos afectados se obtendrán según lo regulado en el artículo 6 del Real Decreto 2591/1998 sobre Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio. Además, será preceptiva su regulación urbanística mediante la aprobación de un Plan Especial del Sistema General Aeroportuario, de acuerdo con el artículo 8 del Real Decreto 2591/1998. Dicho Plan Especial deberá contemplar, al menos, la continuidad del viario del sector, de la vía pecuaria Cordel de Aragón y de la línea eléctrica de alta tensión, si finalmente la disposición de la segunda pista afecta a dichos elementos y, además, evaluará las afecciones acústicas de la ampliación del aeropuerto sobre el sector.

#### AFECCIÓN VIA PECUARIA

La Ley 3/2014 del 11 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana, recoge la importancia y el valor de preservar las vías pecuarias como activos medioambientales. De acuerdo con esta ley, la vía pecuaria deberá mantener no solo la dimensión legal y la continuidad necesaria para enlazar con los trazados existentes, si no que también deberá asegurar las condiciones óptimas para llegar a funcionar como parte de la estructura verde configuradora de la malla de corredores naturales de la Comunidad Valenciana.

Por ello, en el régimen urbanístico transitorio se establece la anchura de la Vía Pecuaria en 37,50 m, aunque según la Orden de 15 de octubre de 1974 del Ministerio de Agricultura (BOP 7/11/1974), la Vía Pecuaria Cordel de Aragón podría reducirse de los 37,61 m a los 15 m.

En la situación definitiva, los terrenos exteriores al sector que sea necesario obtener para la efectiva implantación de la Vía Pecuaria, se gestionarán según lo regulado en el artículo 6 del Real Decreto 2591/1998, sobre Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio. De acuerdo con este artículo, estaría implícita la declaración de utilidad pública, a efectos expropiatorios, de los bienes de titularidad privada comprendidos dentro de la delimitación de la zona de servicio del aeropuerto.

#### FUTURO PROYECTO DE AMPLIACIÓN DEL BYPASS.

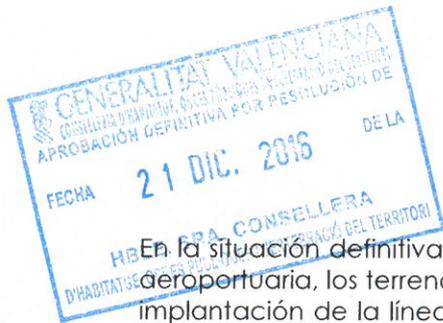
La Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento tiene previsto dentro del Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (PITVI) 2012-2024, la ampliación del bypass de Valencia con la ejecución de nuevos corredores.

#### LINEA DE ALTA TENSIÓN

Por el lado este de la zona de actuación discurre el tendido eléctrico de la Red Catadau-L' Eliana de 400 KV (REESA). Los apoyos se encuentran en las isletas centrales de las glorietas 1 (apoyo 517) y 2 (apoyo 516). El tendido eléctrico cruza la balsa 2 y, ejes 15 y 20, y discurre centrado en los ejes 14 y 4 en su parte final.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se aprobó provisionalmente por Resolución del Director General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, en fecha 28 de octubre de 2016.

LA ENTIDAD DE INFRAESTRUCTURAS DE LA GENERALITAT València, 28 de octubre de 2016.



En la situación definitiva, tras la declaración del área de cautela como zona de servicio aeroportuaria, los terrenos exteriores al sector que sea necesario obtener para la efectiva implantación de la línea eléctrica, se gestionarán según lo regulado en el artículo 6 del Real Decreto 2591/1998, sobre Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio. De acuerdo con este artículo, estaría implícita la declaración de utilidad pública, a efectos expropiatorios, de los bienes de titularidad privada comprendidos dentro de la delimitación de la zona de servicio del aeropuerto.

#### PARÁMETRO URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	691.477,15 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	678.225,27 m <sup>2</sup>
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	350.719,11 m <sup>2</sup> / 691.477,15 m <sup>2</sup> : <b>0,51 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>
INDICE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	284.571,52 m <sup>2</sup> / 691.477,15 m <sup>2</sup> : <b>0,41 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>
INDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIO (IET)	66.147,59 m <sup>2</sup> / 691.477,15 m <sup>2</sup> : <b>0,10 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>

#### DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED PRIMARIA

SITUACIÓN TRANSITORIA HASTA AMPLIACIÓN AEROPORTUARIA:	<b>175.311,74 m<sup>2</sup></b>
- ZONAS VERDES (computa como Red Secundaria)	103.162,72 m <sup>2</sup>
- RED VIARIA	64.118,02 m <sup>2</sup>
- EQUIPAMIENTO	8.031,00 m <sup>2</sup>
SITUACIÓN TRAS AMPLIACIÓN AEROPORTUARIA:	<b>194.107,11 m<sup>2</sup></b>
- ZONAS VERDES (computa como Red Secundaria)	98.300,00 m <sup>2</sup>
- RED VIARIA	65.206,00 m <sup>2</sup>
- EQUIPAMIENTO	30.601,11 m <sup>2</sup>

#### DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED SECUNDARIA

SITUACIÓN TRANSITORIA HASTA AMPLIACIÓN AEROPORTUARIA:	<b>95.628,38 m<sup>2</sup></b>
- RED VIARIA	48.101,38 m <sup>2</sup>
- EQUIPAMIENTO	47.527,00 m <sup>2</sup>
SITUACIÓN TRAS AMPLIACIÓN AEROPORTUARIA:	<b>77.257,00 m<sup>2</sup></b>
- RED VIARIA	52.380,00 m <sup>2</sup>
- EQUIPAMIENTO	24.877,00 m <sup>2</sup>

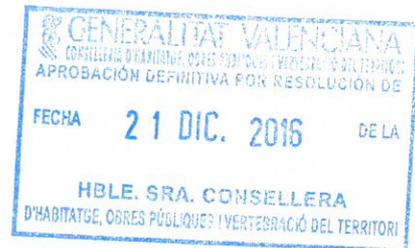
#### CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de GESTIÓN DIRECTA por parte de la Administración actuante, en este caso la Generalitat Valenciana. En lo que se refiere al procedimiento para la obtención del suelo, dicho suelo se obtuvo por expropiación forzosa.

Las obras de urbanización correspondientes al ámbito de la actuación integrada quedaron definidas en el Proyecto de Urbanización Segunda Fase del Parque Logístico de Riba-roja. El agente urbanizador fue el Ente Gestor de la Red de Transportes y de Puertos de la Generalitat Valenciana (actual EIGE) como empresa pública encargada de la actuación urbanizadora.

En el apartado Afecciones, se indica la forma de gestión y ejecución en caso de que se llegue a aprobar un Plan Director del Aeropuerto de Valencia que incluya como Zona de Servicio del Sistema General Aeroportuario parte del Sector, según lo regulado en el Real Decreto 2591/1998.

**LAS CONDICIONES** para los usos permitidos y los parámetros urbanísticos marcados por las Ordenanzas Generales y Particulares se recogen en cada una de las fichas individuales que existen para cada una de las parcelas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se aprobó provisionalmente por Resolución del Director General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, en fecha 28 de octubre de 2016.

LA ENTIDAD DE INFRAESTRUCTURAS DE LA GENERALITAT  
Valencia, 28 de octubre de 2016.